

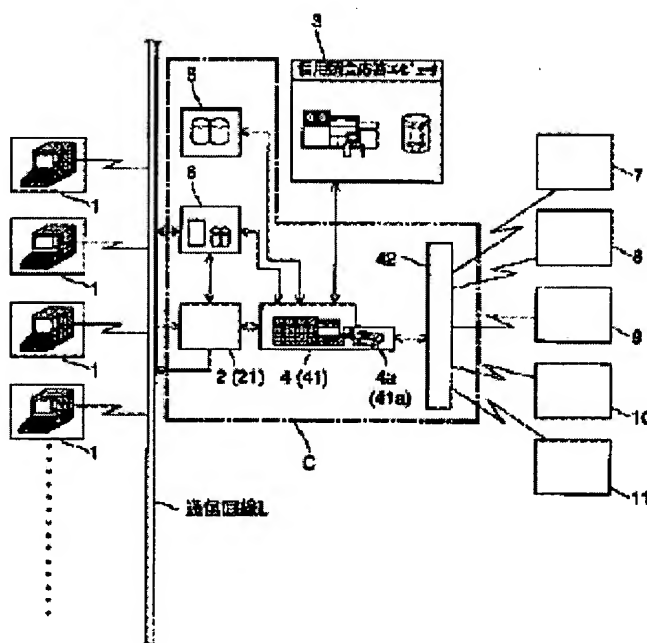
AUTOMATIC INVESTIGATION MANAGEMENT SYSTEM FOR HOUSING LOAN

Patent number: JP2002288426
Publication date: 2002-10-04
Inventor: KUROKAWA TOSHIHIKO
Applicant: FUKUI GINKO LTD
Classification:
 - international: G06F17/60
 - european:
Application number: JP20010088261 20010326
Priority number(s):

Abstract of JP2002288426

PROBLEM TO BE SOLVED: To provide a computer system which automatically quickly and accurately discriminates whether an applicant is qualified to make an application for a housing loan or not without disturbing his or her privacy.

SOLUTION: The computer system adopts information exchange terminal machines and an automatic discrimination computer, and identity items specifying the applicant, the repayable amount declared by the applicant, and the estimated value of an object article are inputted to the information exchange terminal, and the automatic discrimination computer can communicate with both these terminal or a work station provided among these terminal and a credit inquiry response computer, and automatically discriminates whether the applicant is qualified to make an application for a loan or not by collation of credit condition response information, identity item information, repayment possibility declaration information, object article estimated value information, etc., obtained.



Data supplied from the **esp@cenet** database - Patent Abstracts of Japan

(43)公開日 平成14年10月4日(2002.10.4)

2 2 8
2 3 4 A

弁理士 戸川 公二

【特許請求の範囲】

【請求項1】 所定の場所に各々設置されており、何れかの受け付け窓口にて融資申込みをした申込者の申請書の記載に基づいて、当該申込者を特定する人定事項、この申込者によって提示された返済可能性申告、および当該申込者が目的とする対象物件の評価額を入力して記録する情報交換端末機1・1……と；これらの端末機1・1……と信用情報機関の信用照会応答コンピュータ3とに通信可能に接続されて特定人に関する信用状態の自動照会と信用状況回答の自動受信が可能であって、何れかの情報交換端末機1から前記人定事項情報などの各情報が送信されてきたとき、当該申込者に関する信用状態を前記信用照会応答コンピュータ3に自動照会して信用状況回答情報を受信し、当該申込者に関する信用状況回答情報と人定事項情報および返済可能性申告情報と対象物件評価額情報とを照合して、当該申込者の融資の適格・不適格を自動判定する自動判定コンピュータ4とを包含することを特徴とする住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項2】 所定の場所に各々設置されており、何れかの受け付け窓口にて融資申込みをした申込者の申請書の記載に基づいて、当該申込者を特定する人定事項、この申込者によって提示された返済可能性申告、および当該申込者が目的とする対象物件の評価額を入力して記録する情報交換端末機1・1……と；これらの端末機1・1……と信用情報機関の信用照会応答コンピュータ3とに通信可能に接続されて特定人に関する信用状態の自動照会と信用状況回答の自動受信が可能であって、何れかの情報交換端末機1から前記人定事項情報など各々の情報が送信されてきたとき、当該申込者に関する信用状態を前記信用照会応答コンピュータ3に自動照会して信用状況回答を受信して、この信用状況回答情報と前記人定事項情報などの各情報とを各申込者毎に整理して送信するワークステーション2と；このワークステーション2から申込者毎に整理して送信される前記各々の情報を受信可能に接続されており、受信した当該申込者に関する信用状況回答情報と、人定事項情報および返済可能性申告情報と、対象物件評価額情報を照合して、当該申込者に対する融資の適格・不適格を自動判定する自動判定コンピュータ4とを包含することを特徴とする住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項3】 自動判定コンピュータ4がプリンタ4aを具備し、このプリンタ4aがプリント出力する不適格判定の結果を要再審査情報として、当該申込者に通知することにより、更に担保物件の追加、あるいは保証人の補充による債務保証の強化を促せるようにしたことを特徴とする請求項1又は2記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項4】 自動判定コンピュータ4によって融資不適格の自動判定がなされた要再審査情報に応じて、当該申込者が担保物件の追加、あるいは保証人の補充申告を

した結果に基づいて、情報通信端末機1に入力されている当初融資項目情報の補正入力を行ない、再度、請求項1又は請求項2記載の自動判定を行うことを特徴とする住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項5】 自動判定コンピュータ4による融資適格判定の結果が、証明書提出の通知情報として当該申込者に通知され、所得証明書、本人特定証明書、土地・建物の登記簿謄本など正式融資の申込に必要な関係証明書類の提出を促せることを特徴とする請求項1～4の何れか一つに記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項6】 自動判定コンピュータ4が、各々の申込者を担当する営業部門のファックスに自動送信する機能を備えており、融資適格判定の結果に関する情報、又は融資不適格判定の結果に関する情報を自動的に発信することを特徴とする請求項1～5の何れか一つに記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項7】 自動判定コンピュータ4の融資適格判定による証明書提出の通知情報に応じて、当該申込者が提出した所得証明書、本人特定証明書、土地・建物の登記簿謄本などの必要証明書に照合することにより、該当する情報交換端末機1において不一致を補正して、既に記録されている当該申込者の人定事項情報は検証済の確認人定事項情報に、また返済可能性申告情報は実質的に返済可能な申込者返済確定情報に、さらに対象物件評価額情報は時価に準拠して算定した基準額との乖離額を再評価して対象物件再評価額確定情報として確定し本申込融資情報として、これを本申込融資情報として自動判定コンピュータ41に送信する一方、この本申込融資情報が入力された自動判定コンピュータ41は、当該申込者の前記確認人定情報および申込者返済確定情報と既に記録されている対象物件再評価額確定情報とを比較評価して疎明信用情報を生成するとともに、信用照会コンピュータ3に対し、当該申込者に関する確認人定情報を送信して最新の信用状態回答情報を得、この信用状態回答情報と前記疎明信用情報に基づいて当該申込者の本申込に対する融資の適格・不適格の自動判定を行うことを特徴とする請求項1又は請求項5、若しくは請求項6の何れか一つに記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項8】 自動判定コンピュータ4の融資適格判定による証明書提出の通知情報に応じて、当該申込者が提出した所得証明書、本人特定証明書、土地・建物の登記簿謄本などの必要証明書に照合することにより、該当する情報交換端末機1において不一致を補正して、既に記録されている当該申込者の人定事項情報は検証済の確認人定事項情報として、また返済可能性申告情報は実質的に返済可能な申込者返済確定情報に、さらに対象物件評価額情報は時価に準拠して算定した基準額との乖離額を再評価して対象物件再評価額確定情報として確定して、これを本申込融資情報としてワークステーション21に送信する一方、この本申込融資情報が入力されたワークス

ーション21は、信用照会応答コンピュータ3に当該申込者に関する信用状態を自動照会して、得られた最新の信用状況回答情報と前記本申込融資情報とを申込者毎に整理して自動判定コンピュータ41に送信し、これらの情報を受信した自動判定コンピュータ41は、当該申込者に関する最新の信用状況回答情報と本申込融資情報を成す前記確認人定情報および申込者返済確定情報と対象物件再評価額確定情報とを比較評価して、本申込に対する融資の適格・不適格の自動判定を行うことを特徴とする請求項2、又は請求項5、若しくは請求項6の何れか一つに記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項9】 さらにデータベース管理コンピュータ5が付設されており、自動判定コンピュータ4の融資適格判定による証明書提出の通知情報に応じて申込者が提出した所得証明書、本人特定証明書、土地・建物の登記簿謄本などの必要証明書、担保物件の写真などをイメージデータとして申込者毎にデータファイル化してデータベース管理コンピュータ5に格納し、情報交換端末機1、ワークステーション2、および自動判定コンピュータ41からのアクセスによって閲覧又は出力できるようにしたことを特徴とする請求項1～8の何れか一つに記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項10】 取引情報コンピュータ6が更に設けられており、何れかの情報交換端末機1に申込者の人定事項を入力するに際し、その申込者が有する固有の顧客番号を入力すると、取引情報コンピュータ6が起動して当該取引情報コンピュータ6に記録されている当該申込者の定期預金額、普通預金額、当座預金額、信託財産額などの積極財産額、ならびに当該申込者に対する既貸付金額等の消極財産額を当該情報交換端末機1に送信して返済可能性申告に対し注記できるようにしたことを特徴とする請求項1～9の何れか一つに記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項11】 自動判定コンピュータ4と、データベース管理コンピュータ5と、および取引情報コンピュータ6とが情報管理センターCに設置されていることを特徴とする請求項1又は請求項3～10の何れか一つに記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項12】 情報端末機1・1……の中の一部が申込者のパソコンであって、情報管理センターCに設置されたインターネット用サーバISを介して、インターネットによりワークステーション2もしくは21、又は自動判定コンピュータ4もしくは41にアクセス可能であり、これらワークステーション又は自動判定コンピュータに、アクセスした融資申込者は人定事項情報、返済可能性申告情報、および当該申込者が目的とする対象物件の評価額を含む融資項目情報を送信することによって、これらの情報をワークステーション2もしくは21、又は自動判定コンピュータ4もしくは41に入力できるようにしたことを特徴とする請求項1～11の何れか一つに記載

の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項13】 情報交換端末機1・1……が、本店・支店および各営業店舗に各々設置されていることを特徴とする請求項1～12の何れか一つに記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項14】 情報交換端末機1・1……の全部又は少なくとも1台が、情報管理センターCに設置されていることを特徴とする請求項1～13の何れか一つに記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項15】 自動判定コンピュータ4・41が通信制御装置42を具備しており、この通信制御装置42には裁量審査端末機7・8・9・10・11……が連繫されていて、自動判定コンピュータ4・41が行う融資の自動判定に裁量変更を加えることを可能に構成した請求項1～14の何れか一つに記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【請求項16】 自動判定コンピュータ4は通信制御装置42を備え、かつ、この通信制御装置42には裁量審査端末機7・8・9・10・11……が接続されて、この裁量審査端末機7・8・9・10・11……を操作することにより、自動判定コンピュータ4・41の自動判定内容を検閲できるようにしたことを特徴とする請求項1～15記載の住宅ローン自動審査管理システム。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】本発明は、住宅ローン自動審査管理システムに関し、さらに詳しくは、多数の営業店舗を通じて個々別々の申込者によって申し込まれてくる住宅ローンの審査を、申込者の申告事項を検証確認できるように巧みに構築した情報処理交信組織を利用して当該住宅ローンの申込の適格・不適格を迅速かつ正確に自動判定できるようにすることにより、住宅ローン申込から融資実行に至るまで申込・審査のプロセスを一元的にサポートできる画期的な自動審査管理システムに関するものである。

【0002】

【従来の技術】周知のとおり、一般の商品購入に利用されるローンに比較して、住宅ローンは融資金額が極端に大きい。このため、銀行などの金融機関では、住宅ローンの申込があったとき、申込者と金融機関側の担当者が頻繁に会合して対象物件である住宅（建売・中古住宅・建築予定中の全てを含む）の担保価値、申込者の信用・手腕能力や積極・消極財産の状況、保証人の保証能力など諸般の事情と融資希望金額とを比較衡量し、その衡量結果を金融機関側が持ち帰って内部決裁を求めると云った非常に面倒な作業を繰り返さねばならず、申込者側にも金融機関側にも労力的・時間的負担が大きく頗る効率が悪い。ちなみに、住宅ローンの申込から融資の適格・不適格の審査結果が示されるまでには、従来は約1ヵ月ほどの期間が必要とされていた。しかもその間、申込者は、繰り返し何度もプライバシーに属する事項の説明を

強要されるため、時として申込者の精神的ストレスとなり、当該金融機関に反感を持たせる恐れさえもあったのである。

【0003】従来、このようなローン申込に伴う申込者および金融機関側の労力的・時間的負担を軽減しようとする提案としては、特開平11-25168号公報に記載されるような融資業務支援システムが知られている。それは、サービスセンターにホストとなるコンピュータを設置して電話回線を通じて外部の不特定の電話からの照会に対して回答可能にしておく一方、何れかの電話からコールされたなら、融資に係わる質問を含む音声案内を当該電話に送信するとともに、その電話から前記質問に対する応答がダイヤル入力されたなら、その応答に基づいて返済内容を演算し、または前記応答を融資条件に基づいて審査し、その結果を当該電話に送信回答するというものである（特開平11-025168号公報「要約」：解決手段）。

【0004】なるほど、この従来の「融資業務支援システム」によれば、金融機関側の担当者が介在せず、コンピュータの機械的な案内に沿って応答するだけで住宅ローン申込に対する適格・不適格の結果情報を得ることができるので、申込者のプライバシーを確実に保持しながら融資見込みについての金融機関側の回答を予測することはできる。しかし、この従来システムによって得られる回答は常に形式的で融資不適格の回答を受けた申込者には問答無用の絶望を与えるだけであり、また融資適格の回答を受けた申込者も、金融機関側からすると、その申込者の信用を裏付ける何の根拠もないので、仮に上記ホストコンピュータに融資適格の回答書を発行する機能があって、その回答書を申込者が持参したとしても、これを信用して直ちに融資に踏み切るとは考え難い。精々、申込者と金融機関側の担当者とが会合して融資交渉を始める端緒となるに過ぎず、合理化の意味を成さない。

【0005】

【発明が解決しようとする課題】本発明は、住宅ローン申込から融資実行に至るまでにおける従来の申込・審査の手續が前述のごとく極めて煩瑣で、融資申込者にも金融機関側にも多大の労力的・時間的負担を掛けて非効率的であった事情に鑑みて為されたものであって、コンピュータをフルに活用して住宅ローン申込の適格・不適格を迅速かつ正確に自動判定することができる高効率の住宅ローン自動審査管理システムを提供することを技術的課題とするものである。

【0006】また、本発明の他の技術的課題は、住宅ローン申込から融資実行に至るまでの申込・審査のプロセスを一元的にサポートできるコンピュータを利用した画期的な住宅ローン自動審査管理システムを提供するにある。

【0007】さらに、本発明の他の技術的課題は、申込

者のプライバシーを冒すことなく、しかも申込者の信用評価に遺漏が生ずることのない信頼性の非常に高い実用的な住宅ローン自動審査管理システムを提供するにある。

【0008】

【課題を解決するために採用した手段】本発明者が上記技術的課題を解決するために採用した手段を添附図面に基いて説明すれば、次のとおりである。

【0009】まず、本発明の「住宅ローン自動審査管理システム」の最も基本的な構成は、所定の場所に各々設置されており、何れかの受付窓口にて融資申込みをした申込者の申請書の記載に基づいて、当該申込者を特定する人定事項、この申込者によって提示された返済可能性申告、および当該申込者が目的とする対象物件の評価額を入力して記録する情報交換端末機1・1……と；これらの端末機1・1……と信用情報機関の信用照会応答コンピュータ3とに交信可能に接続されて特定人に関する信用状態の自動照会と信用状況回答の自動受信が可能であって、何れかの情報交換端末機1から前記人定事項情報などの各情報が送信されてきたとき、当該申込者に関する信用状態を前記信用照会応答コンピュータ3に自動照会して信用状況回答情報を受信し、当該申込者に関する信用状況回答情報と人定事項情報および返済可能性申告情報と対象物件評価額情報とを照合して、当該申込者の融資の適格・不適格を自動判定する自動判定コンピュータ4とを包んで構成されるコンピュータの信用情報処理交信組織（第1システムと略称する）を技術手段として採用することによって前述の技術的課題を解決した点に特徴がある。

【0010】また、本発明の「住宅ローン自動審査管理システム」は、所定の場所に各々設置されており、何れかの受付窓口に来所して融資申込みをした申込者の申請書の記載から、当該申込者を特定する人定事項、この申込者により提示された返済可能性申告、および当該申込者が目的とする対象物件の評価額を入力して記録する情報交換端末機1・1……と；これらの端末機1・1……と信用情報機関の信用照会応答コンピュータ3と交信可能に接続されて特定人に関する信用状態の自動照会と信用状況回答の自動受信が可能であって、何れかの端末機1から前記人定事項情報などの各情報が送信されてきたとき、当該申込者に関する信用状態を前記信用照会応答コンピュータ3に自動照会して信用状況回答を受信し、この信用状況回答情報と前記人定事項情報など各々の情報とを各申込者毎に整理して送信するワークステーション2と；このワークステーション2から申込者毎に整理して送信される前記各々の情報を受信可能に接続されており、受信される当該申込者に関する信用状況回答情報と、人定事項情報および返済可能性申告情報と対象物件評価額情報を照合して、当該申込者に対する融資の適格・不適格を自動判定する自動判定コンピュータ4とを包

んで構成されるコンピュータの信用情報処理発信組織（第2システムと略称する）を技術手段として採用することによって、前述の技術的課題を解決した点に特徴がある。

【0011】また、本発明の「住宅ローン自動審査管理システム」は、自動判定コンピュータ4の融資適格判定による証明書提出の通知情報に応じて、当該申込者が提出した所得証明書、本人特定証明書（戸籍謄本、住民票の謄本、外国人登録証明書、永住許可証謄本、その他本人の氏名、本籍・国籍、住所・居所など本人の存在や生活の本拠地を公証する書類をいう。以下、同じ）、土地・建物の登記簿謄本などの必要証明書に照合することにより、該当する情報交換端末機1において不一致を補正して、既に記録されている当該申込者の人定事項情報は検証済の確認人定事項情報に、また返済可能性申告情報は実質的に返済可能な申込者返済確定情報に、さらに対象物件評価額情報は時価に準拠して算定した基準額との乖離額を再評価して対象物件再評価額確定情報として確定して、これを本申込融資情報として自動判定コンピュータ41に送信する一方、この本申込融資情報が入力された自動判定コンピュータ41は、当該申込者の前記確認人定情報および申込者返済確定情報と既に記録されている対象物件再評価額確定情報とを比較評価して疎明信用情報を生成するとともに、信用照会コンピュータ3に対し、当該申込者に関する確認人定情報を送信して最新の信用状態回答を得、この信用状態回答情報と前記疎明信用情報に基いて当該申込者の本申込に対する融資の適格・不適格の自動判定を可能ならしめたことによって（第3システムと略称する）、前述の技術的課題を解決した点に特徴がある。

【0012】さらに、本発明の「住宅ローン自動審査管理システム」は、自動判定コンピュータ4の融資適格判定による証明書提出の通知情報に応じて、当該申込者が提出した所得証明書、本人特定証明書、土地・建物の登記簿謄本などの必要証明書に照合することによって、該当する情報交換端末機1において不一致を補正して、既に記録されている当該申込者の人定事項情報は検証済の確認人定事項として、また返済可能性申告情報は実質的に返済可能な申込者返済確定情報に、さらに対象物件評価額情報は時価に準拠して算定した基準額との乖離額を再評価して対象物件再評価額確定情報として確定し、これを本申込融資情報としてワークステーション21に送信し、この本申込融資情報が入力されたワークステーション21は、信用照会応答コンピュータ3に当該申込者に関する信用状態を自動照会して、得られた最新の信用状況回答情報と前記本申込融資情報とを申込者毎に整理して自動判定コンピュータ41に送信し、これらの情報を受信した自動判定コンピュータ41は、当該申込者に関する最新の信用状態回答情報と本申込融資情報を成す前記確認人定情報および申込者返済確定情報と対象物件再評価額

確定情報とを比較評価して、本申込に対する融資の適格・不適格の自動判定を可能にすることにより（第4システムと略称する）、前述の技術的課題を解決した点に特徴がある。

【0013】本発明の「住宅ローン自動審査管理システム」における情報交換端末機1について補足説明しておくと、次のとおりである。

(1) 本発明システムにおける情報交換端末機1・1……は、例えば本店、支店、営業店舗に設置したり、あるいは住宅販売業者の店舗等に設置しておく、誰でも都合の良い所から融資申込を行えるので、顧客との広い範囲でのビジネス・チャンスが増大し、しかも顧客サービスも向上する。

(2) また、本発明システムの情報交換端末機1・1……は、情報管理センターCに情報交換端末機1・1……の全部又は少なくとも1台を設置しておくことも可能であり、そうすると、全国各地の津々浦々の支店営業店舗に情報交換端末機1を設置しておかなくても済むので、設備費コストを節約することができる。もちろん、融資申込の多い支店や営業所に関しては其処で即時入力した方が融資申込と審査の時間が節約できるので、必ずしも情報交換端末機1・1……の全部を情報管理センターCに設置しておかなくてはならない訳ではなく、最小限1台を置くようにしてもよい。

(3) さらに、本発明システムにおける情報交換端末機1は、必ずしも本発明システムの主宰者が所有する端末機器でなくてもよく、インターネットを介して情報の交換が行える申込者のパソコンであってもよい。この場合には、情報管理センターCにインターネット用サーバISを設置しておき、設置されたインターネット用サーバISを介して、インターネットによりワークステーション2もしくは21、又は自動判定コンピュータ4もしくは41にアクセスして、これらワークステーション又は自動判定コンピュータに、アクセスした融資申込者が、当該融資申込者を特定する人定事項情報、返済可能性申告情報、および当該申込者が目的とする対象物件の評価額を含む融資項目情報を入力し、これらの情報をワークステーション2・21、又は自動判定コンピュータ4・41に送信ができるようにプログラムすればよい。

【0014】

【発明の実施の形態】以下、本発明の具体的構成を添付図面に例示した実施の形態に基いて、さらに具体的に説明する。

【0015】〔第1実施形態〕本発明の第1の実施形態は、図1～図4に示される。図1において、符号1で指示するものは所定のOSで駆動されるパーソナル・コンピュータ（以下、パソコンと略称）から成る情報交換端末機であって、ディスプレイ、文字入力用のキーボード、マウス、モデム、スキャナを具備する。これらの情報交換端末機1・1……は、銀行の本店、支店、営業

店、または情報管理センターC等に1台、あるいは複数台ずつ設置される。これらの情報端末機1は、公衆通信回線、専用回線、もしくは無線、又はLANなどの通信回線によって後述の自動判定コンピュータに情報交換可能に連繫されている。

【0016】これらの情報交換端末機1は、初期メニューに担当のオペレータがキーボードとマウスを用いて各々のオペレータ番号、パスワードを入力し、ログイン操作することにより、基礎情報入力メニューが開く。この場合において、入力したパスワードが間違っているときは、「パスワードが違います」と警告し、オペレータに正しいパスワードの入力を促す。

【0017】情報交換端末機1の基礎情報入力メニューが開いたならば、この入力メニューを構成する各々の項目に、次の情報を入力する。図2は、本実施形態の情報交換端末機1に表示される基礎情報入力メニュー（図中では申込書名前付ウィンドウと表記）の欄枠図である。

1. 人定事項欄11：申込者の氏名・住所、本籍（国籍）、年齢・生年月日、性別、職業、地方銀行協会「団体信用生命保険」（単に、『団信』と俗称）に関する事項、勤労者にあつては勤務先と職席、配偶者・扶養者の氏名、生年月日、職業。

2. 返済可能性申告欄12：当該申込者の年収額、保証人。

3. 対象物件欄13：購入の目的たる住宅の所在地、購入予定金額、当該住宅の建坪、建物の種別、中古住宅にあつては築後の経過年数、現所有者の氏名・住所、抵当権・地上権・借地権の有無、並びに当該宅地の全景と主要部の写真など。

なお、人定事項欄11、返済可能性申告欄12、および対象物件欄13の枠の中に、☐で表示するものはチェック記入部であり、該当する事項が存在しない場合にチェック印を打込むものとする。☐の罫枠の中に“拡大”と記載してあるものは、拡大ボタンであり、この拡大ボタンをクリックすると、該当する写真が拡大して見ることができる。図示していないが、拡大された前記写真画面にも“縮小”と記載された☐罫枠の縮小ボタンが現れるのであり、この縮小ボタンをクリックすると、元の画面に戻る。人定事項欄11、返済可能性申告欄12、および対象物件項目欄13における全ての項目には、必要事項を記入基準に準拠して正確に記入するものとし、記入する該当事項が存在しない場合には、☐のチェック記入部にチェック印を記入しなければならない（図3：ステップS₁）。もし、これらの記入が漏れているときには、「記載不備です」という警告表示が出て、次のステップに進むことができず、同時に、漏れた箇所が変色して点滅することによって記入を促すようにプログラムされている（図3のステップS₂）。なお、図2右欄の「イメージ表示エリア」には、本人の特定・確認に必要な情報（例えば、住民票謄本や運転免許証など）がイメージと

してイメージ・スキャナ（図示せず）によって入力記録されることになる。

【0018】次に、符号3で指示されるものは信用情報機関の信用照会応答コンピュータであり、データベースとして日本国内で信用取引をしている個人の借入金、多重債務、取引停止処分等の状況が蓄積しており、電子的アクセス手段で照会されたとき、住宅ローンの申込の許否判断に必要な情報が即時回答可能である。本実施形態においては、全国の金融機関が加入している信用情報機関「全国銀行個人信用情報センター」の信用照会応答コンピュータ3を利用している。

【0019】図1において、符号4で指示するものは自動判定コンピュータであり、大型の汎用コンピュータをハードウェアとして用いている。この自動判定コンピュータ4は、上記情報交換端末機1・1……の各々と通信回線によって接続され、かつ、上記信用照会応答コンピュータ3にも公衆回線で接続してある。しかして、自動判定コンピュータ4は、何れかの情報交換端末機1から送られて来た特定申込者の氏名および住所を指定して信用照会応答コンピュータ3に照会発信をすると、同信用照会応答コンピュータ3は自動判定コンピュータ4に対して、当該申込者を特定する氏名・住所・生年月日・性別・勤務先などに関する事項（本人特定情報）と共に、その者の借入金、多重債務、取引停止処分等の具体的内容を信用情報として回答してくる（図3：ステップS₃）。すると、自動判定コンピュータ4では、設定されている判定プログラムに基き、信用照会応答コンピュータ3からの本人特定情報と情報交換端末機1からの人定事項情報とを照合して、一致したとき（図3：ステップS₄ YES）には、情報交換端末機1から送られた当該申込者に係る返済可能性申告の内容と信用照会応答コンピュータ3からの前記信用情報と申込者に係る対象物件評価額とを基に既定の判定プログラムに基き適格・不適格を自動判定することになる（図3：ステップS₅）。

【0020】他方、人定事項情報が信用照会応答コンピュータ3の本人特定情報と不一致の場合には、情報交換端末機1からの人定事項情報の入力に誤りがあるか否かを調査し、人定事項情報の入力に誤りがあったときには、自動判定コンピュータ4は当該申込者の人定事項情報を送った情報交換端末機1に人定事項情報の修正処置を指令する（図3：ステップS₄ NO）。かくして、情報交換端末機1の前記人定事項情報が修正されて再度、自動判定コンピュータ4に送られる。自動判定コンピュータ4に修正された人定事項情報が送られた後の処理は、前述と同じプロセスが繰り返される。

【0021】つぎに、自動判定コンピュータ4は、申込者による住宅ローンの申込に対して不適格の判定をしたとき（図3：ステップS₅ NO）には、当該コンピュータ4に附帯するプリンタ4aが駆動して、融資不可の通知書が印刷出力されることになる（図3：ステップS₆）。そ

して、この融資不可の通知書に応じて、申込者が担保物件の追加、保証人の補充を行ったときには、再び、図3のステップS₁～ステップS₇のプロセスに回帰し再審査が行われることになる。

【0022】他方、自動判定コンピュータ4が申込者による住宅ローンの申込に対して融資適格の判定をしたとき（図3:ステップS₆:YES）には、自動判定コンピュータ4のプリンタ4aは証明書提出の通知情報として当該申込者の所得証明書、本人特定証明書（主として「住民票謄本」）、土地・建物の登記簿謄本など住宅融資の本申込に必要な証明書の提出を促す事項を記載した通知書を印刷出力する（図3:ステップS₆）。

【0023】かくして、自動判定コンピュータ4のプリンタ4aから印刷出力された融資不可の通知書、又は本申込を勧誘する証明書類の提出通知書は、当該申込者を担当する営業部門や申込人本人に送られる（図3:ステップS₇）。ちなみに、図3におけるステップS₁からステップS₇までの処理のプロセスは、第1実施形態での仮申込に対する自動審査の流れを表わしている。

【0024】そして、上記本申込を勧誘する証明書類提出の通知書に応じて、当該申込者が所得証明書、本人特定証明書、土地・建物の登記簿謄本等の必要証明書を提出してきたならば、図4に図示する如く、その申込者の人定事項、返済可能性申告、および対象物件評価額などの融資項目情報が既に記録されている情報交換端末機1において、これらの証明書類と既に記録済の融資項目情報の各項目とを照合して不一致を補正し、既に記録されている当該申込者の人定情報は検証済の確認人定情報に、また返済可能性申告は実質的に返済可能な申込者返済確定情報に、さらに対象物件評価額情報は時価に準拠して算定した基準額との乖離額を再評価して対象物件再評価額確定情報に確定して、これを本申込融資情報として自動判定コンピュータ41に送信する一方、この本申込融資情報が入力された自動判定コンピュータ41は、当該申込者の前記確認人定情報および申込者返済確定情報と既に記録されている対象物件評価額とを比較評価して疎明信用情報を生成すると共に、信用照会コンピュータ3に対し、当該申込者に関する確認人定情報を送信して最新の信用状態回答を得、この信用状態回答と前記疎明信用情報に基いて当該申込者の本申込に対する融資の適格・不適格を自動判定することになり、適格の判定および不適格の判定はプリンタ41aを通じて印刷出力され、申込者に通知される。なお、図4の融資本申込を自動判定するための自動判定コンピュータ41およびプリンタ41aは別設のものをを用いることも可能であるが、本実施形態においては情報交換端末機1・1……との交信設備、データベースの簡略化、省スペースの観点から、図1における自動判定コンピュータ4およびプリンタ4aと兼用している。

【0025】以上のようなシステムと操作を通じて、本

実施形態システムによる住宅ローンの本申込の可否の自動審査は完了するのであり、その後は融資契約書の調印、抵当権設定、債務保証などの手続を踏んで融資が実行されることになる。

【0026】〔第2実施形態〕本発明の第2の実施形態は、図5～図7に示される。この第2実施形態のシステムと前述の第1実施形態システムとは、情報交換端末機1・1……と自動判定コンピュータ4又は41との間に、ワークステーション2又は21が介在しているか否かという点だけが相違し、情報交換端末機1、信用照会応答コンピュータ3、自動判定コンピュータ4・41（プリンタ4a・41aを含む）、および通信回線Lの規格・構成は、第1実施形態のシステムに採用されているものと変わりが無い。したがって、これらの機器1・3・4（4a）・41（41a）・Lについては、説明簡略化のため省略するものとする。

【0027】しかし、本実施形態において採用されるワークステーション2・21は、従来周知の多機能ワークステーションであり、オフコン・クラスのCPU、メモリ、通信機能、印刷機能、およびデータ処理能力、およびデータベース検索能力を備えており、通信回線Lによって情報交換端末機1・1……と交信可能であると共に、信用照会応答コンピュータ3、および自動判定コンピュータ4又は41にも交信可能に連繫されている。

【0028】また、本実施形態における情報交換端末機1で開かれる基礎情報入力メニューも、第1実施形態の図2に示したものと同一であり、これと同様の手順によって記入する。それゆえ、この基礎情報入力メニューの人定事項欄11、返済可能性申告欄12、および対象物件項目欄13における全ての項目にも、必要事項を記入基準に準拠して正確に記入し、記入する該当事項が存在しない場合には、□のチェック記入部にチェック印を記入すること（図6:ステップS₁）、もし、これらの記入が漏れているときには、「記載不備です」という警告表示が出て、次のステップに進めないこと、また、漏れた箇所が変色点滅して記入を促すようにプログラムしてあること（図6のステップS₂）も、第1実施形態における図3のプロセスと同じである。

【0029】ワークステーション2は、前述のとおり、オフコン・クラスの多機能ワークステーションであり、上記情報交換端末機1・1……の各々とは通信回線Lにより交信可能に接続されていると共に、信用情報機関（本実施形態では、「全国銀行個人信用情報センター」）の信用照会応答コンピュータ3とも公衆回線によって接続されて特定人に関する信用状態の自動照会とその応答である信用状況回答が受信可能になっている。それゆえ、何れかの情報交換端末機1から前記人定事項情報などの情報が送信されてきたときには、当該申込者の氏名および住所が特定された状態で信用照会応答コンピュータ3に自動的に照会発信され、それに応じて同信

信用照会応答コンピュータ3はワークステーション2に対し、当該申込者を特定する氏名・住所・生年月日・性別・勤務先(本人特定情報)などに関する事項と共に、その者の借入金、多重債務、取引停止処分等の具体的内容を信用情報として回答してくる(図6:ステップS₃)。そして、このワークステーション2は、判定プログラムに従って、信用照会応答コンピュータ3からの当該申込者に関する本人特定情報と情報交換端末機1からの人定事項情報とを照合して、一致したときには(図6:ステップS₄:YES)、受信した当該申込者に関する信用状況回答情報と、人定事項情報および返済可能性申告情報と、対象物件評価額情報とを整理し一括して自動判定コンピュータ4に送信する(図6:ステップS₅)。

【0030】他方、人定事項情報が信用照会応答コンピュータ3の本人特定情報と不一致の場合には、情報交換端末機1からの人定事項情報の入力に誤りがあるか否かを調査し、人定事項情報の入力に誤りがあったときには、ワークステーション2は、当該申込者の人定事項情報を送った情報交換端末機1に人定事項情報の再確認・修正処置を指令する(図6:ステップS₄:NO)。かくして、情報交換端末機1の前記人定事項情報が修正されて再度、ワークステーション2に送られる。ワークステーション2に修正人定事項情報が送られた後の処理は、前述と同じプロセスが繰り返される。

【0031】つぎに、自動判定コンピュータ4は、申込者による住宅ローンの申込に対して不適格の判定をしたとき(図6:ステップS₆:NO)には、当該コンピュータ4に附帯するプリンタ4aが駆動して、融資不可の通知書が印刷出力されることになる(図6:ステップS₇)。そして、この融資不可の通知書に応じて、申込者が担保物件の追加、保証人の補充を行ったときには、再び、図6のステップS₁～ステップS₇のプロセスに回帰し再審査が行われることになる。

【0032】他方、自動判定コンピュータ4が申込者による住宅ローンの申込に対して融資適格の判定をしたとき(図6:ステップS₆:YES)には、自動判定コンピュータ4のプリンタ4aは証明書提出の通知情報として当該申込者の所得証明書、本人特定証明書、土地・建物の登記簿謄本など住宅融資の本申込に必要な証明書の提出を促す事項を記載した通知書を印刷出力する(図6:ステップS₇)。

【0033】かくして、自動判定コンピュータ4のプリンタ4aによって印刷出力された融資不可の通知書、又は本申込を勧誘する証明書類の提出通知書は、当該申込者を担当する営業部門に送られる(図6:ステップS₈)。以上、ステップS₁からステップS₈までの処理のプロセスは、第2実施形態での仮申込に対する自動審査の流れを表わしている。

【0034】そして、上記本申込を勧誘する証明書類提出の通知書に応じて、当該申込者が所得証明書、本人特

定証明書、土地・建物の登記簿謄本等の必要証明書を提出してきたならば、図7に図示する如く、その申込者の人定事項、返済可能性申告、および対象物件評価額などの融資項目情報が既に記録されている情報交換端末機1において、これらの証明書類と既に記録済の融資項目情報の各項目とを照合して不一致を補正し、既に記録されている当該申込者の人定情報は検証済の確認人定情報に、また、返済可能性申告は実質的に返済可能な申込者返済確定情報に、更に対象物件評価額情報は時価に準拠して算定した基準額との乖離額を再評価して対象物件再評価額確定情報として確定し、これを本申込融資情報としてワークステーション21に送信する一方、この本申込融資情報が入力されたワークステーション21は、信用照会応答コンピュータ3に当該申込者に関する信用状態を自動照会して、得られた最新の信用状況回答情報と本申込融資情報(確認人定事項情報、申込者返済確定情報、対象物件再評価額確定情報)とを申込者ごとに整理して自動判定コンピュータ41に送信し、これらの情報を受信した自動判定コンピュータ41は、当該申込者に関する最新の信用状態回答情報と本申込融資情報を成す前記確認人定情報および申込者返済確定情報と対象物件再評価額情報とを比較評価して、本申込に対する融資の適格・不適格の自動判定を行うことになり、適格の判定と不適格の判定はプリンタ41aを通じて印刷出力され、申込者に通知される。なお、図7の融資本申込を自動判定するための自動判定コンピュータ41およびプリンタ41aは別設のものでも、また情報交換端末機1・1……との交信設備、データベースの簡略化、省スペースの観点から、自動判定コンピュータ4およびプリンタ4aと兼用方式にしてもよいことは第1実施形態の場合と同様である。

【0035】〔第3実施形態〕本発明の第3の実施形態は図8に示される。この第3実施形態のシステムと前述の第2実施形態システムとは、情報管理センターCに申込者の提出した所得証明書、本人特定証明書、土地・建物の登記簿謄本などの必要証明書、さらに担保物件の写真などをイメージデータとして申込者毎にデータファイル化してデータベース管理コンピュータ5に格納し、情報交換端末機1、ワークステーション2、および自動判定コンピュータ41からのアクセスによって閲覧又は出力できるようにした点だけが相違しているものであり、情報交換端末機1、信用照会応答コンピュータ3、自動判定コンピュータ4・41(プリンタ4a・41aを含む)、および通信回線Lの規格・構成は、第2実施形態のシステムに採用されているものと変わりがない。よって、これらの機器1・3・4(4a)・41(41a)・Lについては、説明簡略化のため省略するものとする。

【0036】しかして、所得証明書、本人特定証明書、土地・建物の登記簿謄本や担保物件の写真などは、いわゆる融資仮申込の審査において適格判定を受けた申込者が受付窓口で提出してくるものであるが、通常、これら

適格申込者が提出した前記証明書類や写真類は情報管理センターCで集中管理されると共に、同センターCにおいて申込者別にイメージスキャナー（図示せず）にてデータファイル化してデータベース管理コンピュータ5に格納され、情報交換端末機1、ワークステーション2、および自動判定コンピュータ4（41）からアクセスして閲覧および印刷出力可能に構成されている。

【0037】〔第4実施形態〕本発明の第4の実施形態は図9に示される。この第4実施形態のシステムと上記第3実施形態システムとは、さらに情報管理センターCに取引情報コンピュータ6を付加した点だけが相違する。この取引情報コンピュータ6は、当システム実施者と取引している全取引者に関する定期預金額、普通預金額、当座預金額、信託財産額などの積極財産額、ならびに既貸付金額等の消極財産額をデータベースとして整理格納しており、何れかの情報交換端末機1に申込者の人定事項を入力する際し、その申込者が有する固有の顧客番号を入力すると、取引情報コンピュータ6が起動して当該取引情報コンピュータ6に記録されている当該申込者の定期預金額、普通預金額、当座預金額、信託財産額などの積極財産額、ならびに当該申込者に対する既貸付金額等の消極財産額を当該情報交換端末機1に送信して返済可能性申告に対し注記すると共に、必要に応じて、ワークステーション2および自動判定コンピュータ4からも閲覧または印刷出力して内容確認を行えるように構成してある。情報交換端末機1、ワークステーション2、信用照会応答コンピュータ3、自動判定コンピュータ4、およびデータベース管理コンピュータ5の構成は、第3実施形態のものと全く同一である。

【0038】〔第5実施形態〕本発明の第5の実施形態は図10に示される。この第5実施形態のシステムと上記の第4実施形態システムとは、自動判定コンピュータ4に従来周知の通信制御装置（CCU）42が付設してあり、この通信制御装置42を介して裁量審査端末機7・8・9・10・11……が連繋してあり、この裁量審査端末機7・8・9・10・11……を操作することにより、自動判定コンピュータ4が融資の適格・不適格を自動判定する内容を検閲して、操作担当者の裁量で不適格判定の要再審査情報の通知の内容を変更したり、あるいは適格判定に基づく通知内容を否定あるいは変更することが可能にしてある。このような裁量審査端末機7・8・9・10・11……は、とすれば表面的・形式的に流れ勝ちな融資申込のコンピュータによる自動審査の欠点を補うことができるのであり、裁量権を有する責任者はこれまでに培われた申込者との特別の信頼関係や、表面には現れない当該申込者の信用等に基づき、これら裁量審査端末機7・8・9・10・11……で必要な是正が施せる。ちなみに、本実施形態にあつては、前記裁量審査端末機7は保証部門の審査役席に、裁量審査端末機8は保証部門の決裁役職者席に、そして裁量審査端末機9は営業部門の審査役

席に、裁量審査端末機10は営業部門の決裁役職者席に、裁量審査端末機11は支店長席に設置してあるものであり、これらの役職者は所掌する当該権限に応じた審査裁量を加えられるようにしてある。

【0039】本明細書および図面に例示する本発明の実施の形態は概ね以上のとおりであるが、本説明は前述の実施の形態に限定されるものでは決してなく、「特許請求の範囲」記載内において種々の変更が可能であることは言うまでもない。例えば、前述の実施形態においては、情報交換端末機1・1……とワークステーション2又は自動判定コンピュータ4とは公衆通信回線、専用回線、もしくは無線、又はLANなどの通信回線Lによって情報交換可能に接続されていることだけを説明したけれども、CATV回線、商用電灯線を利用して接続させても、さらに人工衛星通信網を利用して接続させることも可能であつて、例えば、図11に示すようにインターネットを経由して申込者のパソコンPと情報管理センターCに設置したインターネット用サーバーISとを連繋させてシステムを組織してもよいのであり、これらの設計変更は当然に本発明の技術的範囲に属するものである。

【0040】また、前述の各実施形態例の説明においては、情報管理センターCを一ヵ所の建物中に統合するものとしていたが、必ずしも一ヵ所に機器2・4・5・6・21・41・42を集中させておく必要はなく、数ヵ所の建物に分散設置して通信回線で統合してもよく、また同機能の情報管理センターCを遠隔地にバックアップ・システムとして複数設置して災害に備えてもよく、さらにシークレット保証さえ万全であるならば、他社と共同で情報管理センターCを設置したり、例えば、株式会社 エヌ ティ ティ データ の如き電話通信サービス業者のコンピュータを借りて情報管理センターCを構築することも可能であつて、かかる変形実施の形態も当然に本発明の技術的範囲に属するものというべきである。

【0041】

【発明の効果】以上、実施形態を挙げて説明したとおり、本発明の「住宅ローン自動審査管理システム」にあつては、合理的に整理統合された住宅ローン申込申請項目を情報交換端末機に介し入力しさえすれば、これらの情報が情報管理センターのワークステーション又は自動判定コンピュータに送信されて、このワークステーション又は自動判定コンピュータでは当該申込者の信用状態を信用情報機関の信用照会応答コンピュータに自動照会して信用状況の回答を受ける方式を採用している。したがって、この信用状況回答を受けた自動判定コンピュータ（ワークステーションを介して信用状況回答を受ける形態も含む）にあつては、極めて迅速に融資仮申込の審査と融資本申込の審査をペーパーレスで処理することが可能であつて、従来は申込から融資決定までに約1ヵ月ほど要した待機の期間を1週間程度に短縮することが可能になった。

【0042】このため、本発明の「住宅ローン自動審査管理システム」を採用するならば、申込者は何度も繰り返しプライバシーに属する事柄を融資担当者に説明しなくても良いので精神的負担が軽減されるうえに、一旦、情報交換端末機に必要事項が入力されてしまえば後はコンピュータ組織上で電子情報が流れて自動処理されてゆくの、信用評価が口伝えに広がるのではないかという申込者の心配も希薄となり、プライバシーに対する安心感が得られて、申込者との間にも好ましい信頼関係形成することが可能である。

【0043】このように本発明によれば、従来の住宅ローン融資の申込審査において問題とされた難点を悉く解消することができるうえに、このシステム自体の構成は頗る簡素で設備費負担も然程に大きくはならず、その運用上および金融事業上のメリットは従来類例を見ないほど大である。

【図面の簡単な説明】

【図1】図1は、本発明の第1実施形態における仮審査のシステム構成を略示的に表したブロック図である。

【図2】図2は、第1実施形態の情報端末機に基礎入力メニューとして表示される記入項目の欄枠図である。

【図3】図3は、第1実施形態における自動審査の流れを説明するフローチャートである。

【図4】図4は、第1実施形態における本審査のシステム構成を略示的に表したブロック図である。

【図5】図5は、本発明の第2実施形態における仮審査のシステム構成を略示的に表したブロック図である。

【図6】図6は、第2実施形態における自動審査の流れを説明するフローチャートである。

【図7】図7は、本発明の第2実施形態における本審査のシステム構成を略示的に表したブロック図である。

【図8】図8は、本発明の第3実施形態における仮

(本)審査のシステム構成を略示的に表したブロック図である。

【図9】図9は、本発明の第4実施形態における仮(本)審査のシステム構成を略示的に表したブロック図である。

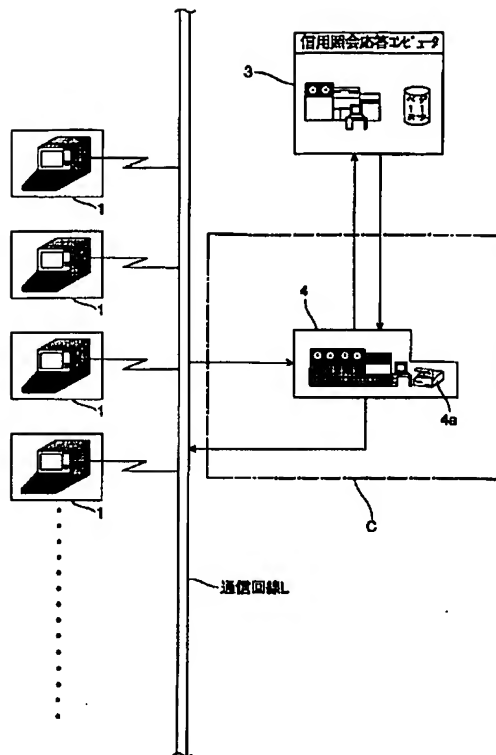
【図10】図10は、本発明の第5実施形態における仮(本)審査のシステム構成を略示的に表したブロック図である。

【図11】図11は、本発明の第1実施形態の変形例(図1)を示すブロック図である。

【符号の説明】

1	情報交換端末機
11	人定事項
12	返済可能性申告
13	対象物件
2	ワークステーション
21	(本申込審査の)ワークステーション
3	信用照会応答コンピュータ
4	自動判定コンピュータ
4a	プリンタ
41	(本申込審査の)自動判定コンピュータ
41a	プリンタ
5	データベース管理コンピュータ
6	取引情報コンピュータ
7・8・9・10・11	裁量審査端末機
C	情報管理センター
IS	インターネット用サーバー
L	通信回線
P	申込者パソコン

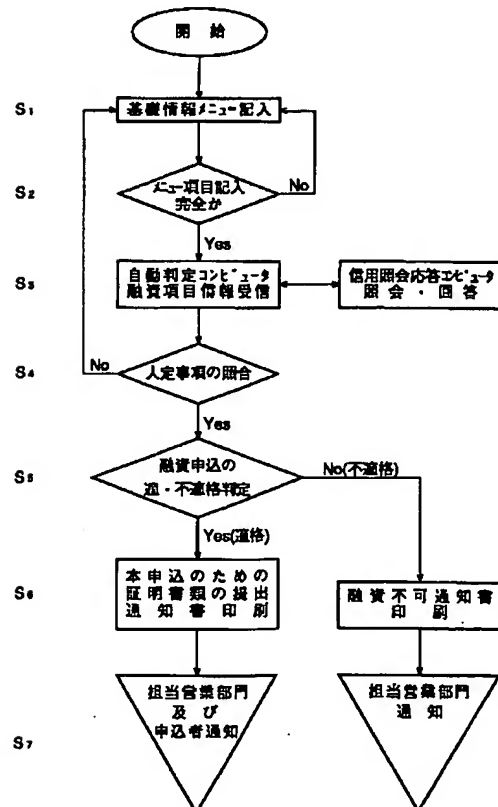
【図1】



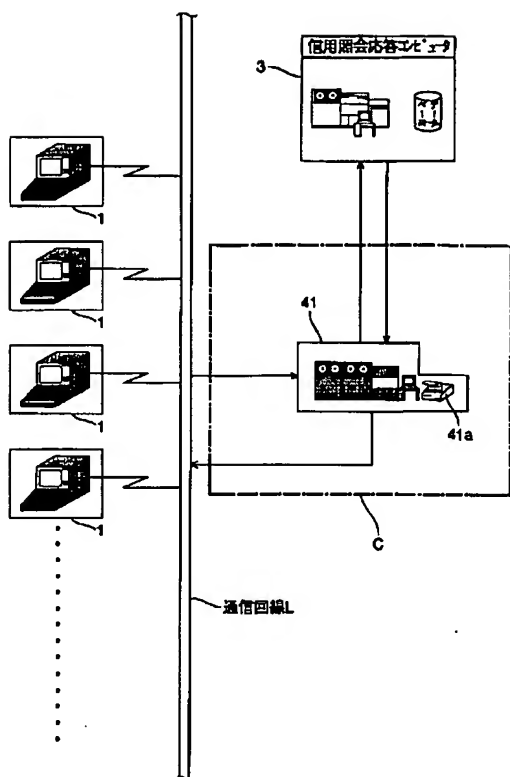
【図2】

申込書名前付ウィンドウ	
受付番号: 照会番号: 取引店名: 取引口座: 債申込: 本申込:	イメージ表示エリア 申込者の特定イメージ情報 購入対象物件の写真 (1) 全量 (2) 主要部 拡大
人定事項 11 申込者 氏名: 住所: 本籍(国籍): 年齢: 国籍: 生年月日: 性別: 職業: 勤務先: 配偶者 氏名: 年齢: 生年月日: 職業: 扶養者 氏名: 年齢: 生年月日: 職業:	
返済可能性申告 12 年収額: 保証人:	対象物件 13 住宅の所在地: 購入予定金額: 地所: 物件の種類: 築年数: 所有者の氏名: 住所: 低価格の有無: 地上権の有無: 借地権の有無:

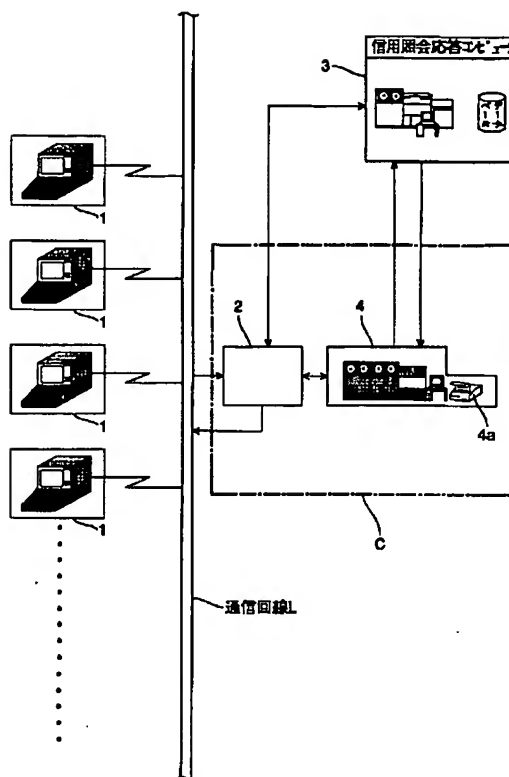
【図3】



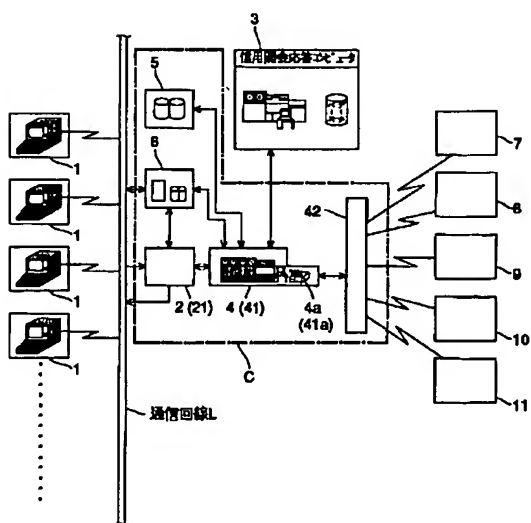
【図4】



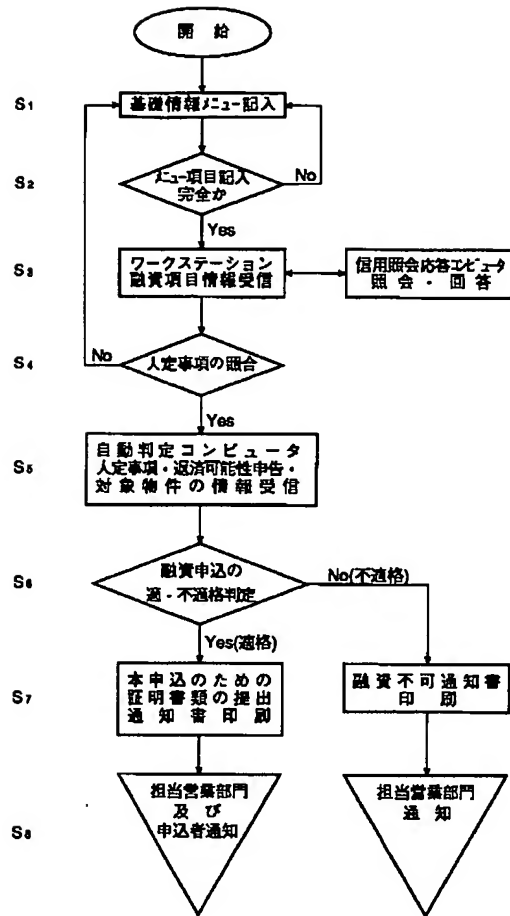
【図5】



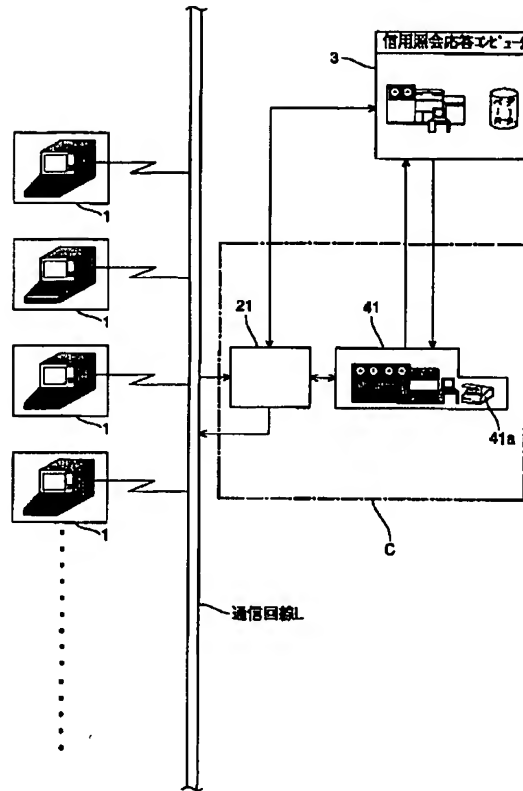
【図10】



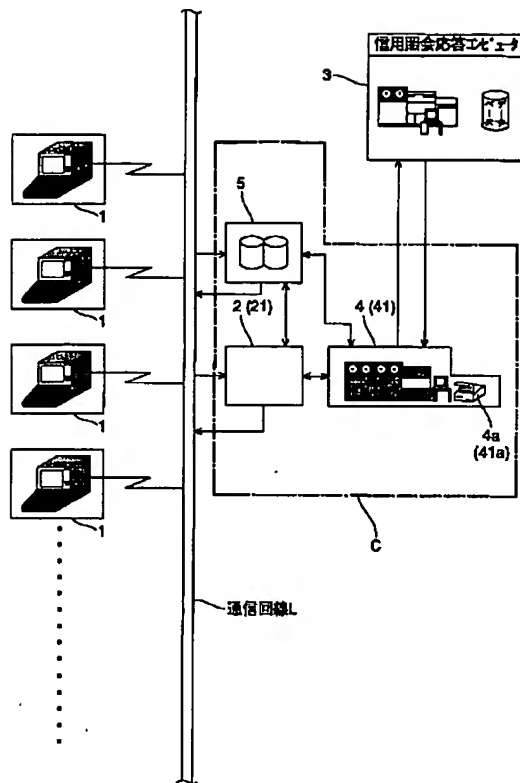
【図6】



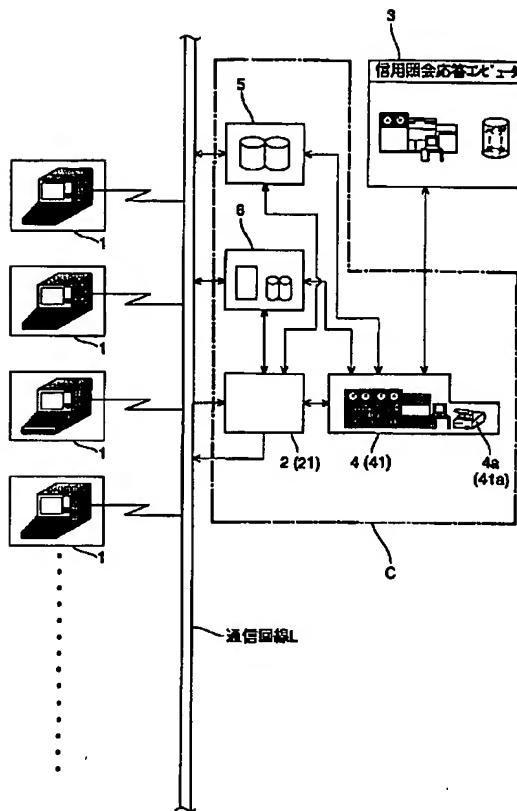
【図7】



【図8】



【図9】



【図11】

